「サステナビリティ(ESG)」サイトのご案内

https://one-reit.com/ja/sustainability/index.html

サステナビリティへの取組方針や取組状況等を掲載しております。
下の二次元コード、又は、本投資法人のホームページの上部メニュー「サステナビリティ(ESG)」よりアクセスしてご覧下さい。





FSC ミックス 紙 | 責任ある森林管理を支えています FSC® C013080

VEGETABLE OIL INK

第26期
決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自 2026年3月 1日
至 2026年8月31日

Oneリート投資法人

東京都千代田区大手町一丁目5番5号
https://one-reit.com/

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第22期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第25期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第26期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
営業収益	(百万円)	4,658	5,001	5,332	4,690	5,647
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	4,658	4,670	4,504	4,518	4,948
営業費用	(百万円)	2,479	2,513	2,466	2,336	2,609
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,103	2,106	2,043	1,936	2,197
営業利益	(百万円)	2,178	2,487	2,866	2,353	3,038
経常利益	(百万円)	1,835	2,124	2,484	1,923	2,487
当期純利益	(百万円)	1,835	2,129	2,476	1,922	2,486
総資産額	(百万円)	134,950	135,613	135,376	134,898	163,903
(対前期比)	(%)	+0.2	+0.5	△0.2	△0.4	+21.5
有利子負債額	(百万円)	65,494	65,494	65,394	65,394	80,394
純資産額	(百万円)	61,162	61,457	61,996	61,682	75,353
(対前期比)	(%)	+0.1	+0.5	+0.9	△0.5	+22.2
出資総額	(百万円)	59,164	59,164	59,164	59,164	72,270
発行済投資口の総口数	(口)	268,468	268,468	268,468	805,404	973,670
1口当たり純資産額(注3)	(円)	227,818	228,917	76,975	76,585	77,391
分配金総額	(百万円)	1,834	1,937	2,236	1,921	2,485
配当性向(注4.5)	(%)	99.9	90.9	90.2	99.9	99.9
1口当たり分配金	(円)	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち1口当たり利益分配金	(円)	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	–	–	–	–	–
総資産経常利益率(注5)	(%)	1.4	1.6	1.8	1.4	1.7
(年換算)(注2)	(%)	2.7	3.2	3.6	2.9	3.3
自己資本利益率(注5)	(%)	3.0	3.5	4.0	3.1	3.6
(年換算)(注2)	(%)	6.0	7.0	8.0	6.3	7.2
自己資本比率(注5)	(%)	45.3	45.3	45.8	45.7	46.0
(対前期増減)		△0.0	△0.0	+0.5	△0.1	+0.2
総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	48.5	48.3	48.3	48.5	49.0
〈参考情報〉						
期末投資物件数	(件)	32	32	29	28	34
期末テナント総数	(件)	572	579	503	469	488
期末賃貸可能面積	(㎡)	173,425.92	171,706.90	159,275.53	157,059.07	201,048.61
期末稼働率	(%)	98.2	98.4	98.3	97.3	98.7
当期減価償却費	(百万円)	605	620	605	615	788
当期資本的支出額	(百万円)	503	564	506	533	538
賃貸NOI(注5)	(百万円)	3,159	3,184	3,066	3,197	3,538
賃貸NCF(注5)	(百万円)	2,656	2,619	2,559	2,664	3,000

(注1)本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6ヶ月間です。
(注2)年換算する場合において、1年を365日とし、第22期営業期間を184日、第23期営業期間を181日、第24期営業期間を184日、第25期営業期間を181日及び第26期営業期間を184日として、年換算値を計算しています。
(注3)本投資法人は、2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額については、第24期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。
(注4)配当性向については小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
(注5)以下の算定式により算出しています。

配当性向	分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷当期純利益×100
総資産経常利益率	経常利益÷ {(期首総資産額+期末総資産額) ÷2} ×100
自己資本利益率	当期純利益÷ {(期首純資産額+期末純資産額) ÷2} ×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
賃貸NCF	賃貸NOI−資本的支出

2 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、みずほフィナンシャルグループの一員であるみずほリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）(注) をその資産運用会社とし、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象として、中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指します。また、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら、「分配金の持続的な成長」及び「ポートフォリオ・財務構造に配慮した規律ある外部成長」を基本方針として、投資主価値の最大化のため、更なる成長ステージへ進むことを目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本資産運用会社を設立企画人として、2013年6月25日に設立され、同年10月9日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3290）しました。その後の公募増資及び投資口分割等により、当期末現在の発行済投資口の総口数は973,670口となりました。

(注) 株式会社みずほフィナンシャルグループ、みずほ信託銀行株式会社及びみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）は、本資産運用会社の親会社に該当します。MONEは、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社であり、また、本資産運用会社とみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）の発行済株式の全てを保有しており、MONE、本資産運用会社及びMREMの3社でMONEグループを構成します。MREMは、MONEグループの不動産私募ファンドの運用会社です。

② 運用実績

当期における経済環境は、物価上昇の影響がみられたものの、雇用・所得環境の改善や堅調な企業業績を背景に、個人消費は底堅く、設備投資も増加基調となり、景気は緩やかに回復しました。ただし、中東情勢や原油価格、金融・為替市場の変動、物価上昇による個人消費への影響など、今後の景気の下振れリスクに留意する必要があります。

オフィスビル賃貸市場については、従業員の新規雇用に伴うオフィス面積の見直し、業務拡大による増床、立地改善を目的とした移転など、テナント需要は引き続き堅調に推移しました。一方、建築費の高騰等を背景に新規供給は限定的であり、空室率の低下が続く中、賃料は上昇基調で推移することが見込まれます。

ホテル市況は、国内レジャー需要や韓国・台湾・欧米豪を中心とするインバウンド需要に下支えされました。一方、中国人客の減少、前年の大阪・関西万博特需の反動、台風・地震等の自然災害や猛暑の影響により、地域ごとの稼働状況には濃淡がみられました。

本投資法人においては、ポートフォリオの質的向上を目的とした資産入替戦略の一環として、2026年3月13日付でONEST京都烏丸スクエアの準共有持分10.0%（譲渡価格500百万円）及び2026年7月30日付で名古屋伏見スクエアビルの準共有持分20.0%（譲渡価格1,602百万円）をそれぞれ譲渡しました。また、2026年3月19日付でONEST飯田橋スクエア (注)、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の6物件（取得価格合計29,946百万円）（以下「新規取得資産」といいます。）を取得しました。

これらの資産の譲渡及び取得により、収益基盤の安定化や今後の成長基盤の確保、ポートフォリオの質的改善が進みました。

また、不動産投資運用における環境・社会・ガバナンス配慮の重要性を認識し、企業の社会的責任として、環境負荷の低減や持続可能な社会の実現を目指した取組みを継続しています。当期は、大同生命水戸ビルにおいて、CASBEE不動産評価認証のSランクを、ONEST錦糸町スクエア及びコンフォートイン名古屋栄駅前においてCASBEE不動産評価認証のAランクをそれぞれ取得しました。

以上の結果、当期末現在の本投資法人の保有資産合計は34物件（取得価格合計151,201百万円）、総賃貸可能面積は201,048.61㎡、また、当期末現在の稼働率は98.7%となりました。

(注) 以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

物件番号	新物件名称	旧物件名称	変更時期
OT－30	ONEST飯田橋スクエア	神楽坂プラザビル	2026年6月18日

③ 資金の調達

当期は、2026年3月18日を払込期日とする公募増資により12,933百万円（発行価額の総額）を調達するとともに、新規取得資産6物件の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年3月19日付で15,000百万円の資金の借入れを行いました。このうち、2,000百万円については、極度借入枠（アンコミットメントベース）の一部を活用しています。さらに、2026年4月8日を払込期日とする公募増資に伴う第三者割当増資により173百万円（発行価額の総額）を調達しました。

また、2026年7月10日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとするシンジケートローン等により15,000百万円を調達し、2026年3月19日付で調達した15,000百万円の期限前返済に充当しました。

この結果、当期末現在での有利子負債残高は80,394百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は49.0%となりました。

④ 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,647百万円、営業利益3,038百万円、経常利益2,487百万円、当期純利益2,486百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除後の当期未処分利益の概ね全額を分配することとしました。

この結果、投資口１口当たりの分配金は2,553円となりました。

3 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年 9月22日	公募増資	27,200	267,108	7,628	58,783	(注1)
2021年10月15日	第三者割当増資	1,360	268,468	381	59,164	(注2)
2025年 9月 1日	投資口分割	536,936	805,404	－	59,164	(注3)
2026年 3月18日	公募増資	166,040	971,444	12,933	72,097	(注4)
2026年 4月 8日	第三者割当増資	2,226	973,670	173	72,270	(注5)

(注1)1口当たり発行価格289,965円（発行価額280,448円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注2)1口当たり発行価額280,448円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3)2025年8月31日を分割基準日とし2025年9月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行いました。
(注4)1口当たり発行価格80,535円（発行価額77,891円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注5)1口当たり発行価額77,891円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第22期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第25期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第26期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
最高(円)	274,600	252,000	277,100(注1) 90,000(注2)	92,900	90,600
最低(円)	247,200	220,800	232,900(注1) 89,800(注2)	87,400	72,800

(注1)2025年9月1日を効力発生日とする投資口1口につき3口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2025年8月27日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。
(注2)2025年9月1日を効力発生日とする投資口1口につき3口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2025年8月28日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

4 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除後の当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数973,670口の整数倍の最大値となる2,485,779,510円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は2,553円となりました。

期 別		第22期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第25期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第26期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
当期未処分利益総額	(千円)	1,997,572	2,292,518	2,624,902	2,083,896	2,648,445
利益留保額	(千円)	162,593	147,984	161,832	162,202	162,666
金銭の分配金総額	(千円)	1,834,978	1,937,533	2,236,069	1,921,693	2,485,779
(1口当たり分配金)	(円)	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち利益分配金総額	(千円)	1,834,978	1,937,533	2,236,069	1,921,693	2,485,779
(1口当たり利益分配金)	(円)	6,835	7,217	8,329	2,386	2,553
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	－	－	－	－	－
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	－	－	－	－	－

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の投資環境

今後も、賃金の上昇やインバウンド需要の増加を背景に景気回復が継続するものと見込まれますが、中東情勢の影響による原油価格等の上昇や金融資本市場の変動等に留意する必要があります。これらが物価高騰や企業収益の下押し要因となった場合、企業の設備投資抑制を引き起こし、経済全体を押し下げる可能性があります。

オフィスビル賃貸市場については、引き続き企業のオフィス拡大ニーズによる需要は底堅く、特に立地競争力の高いオフィスは、より高く評価されていくものと見込まれます。また、今後のオフィスビルの新規供給が限定的であることから、賃料については、増加基調で推移するものと見込まれます。

オフィスビル及びホテルの売買市場については、金利上昇等の動向は注視が必要なものの、国内外の機関投資家の物件取得意欲は高く、優良物件の売却情報は限定的であることから、引き続き厳しい物件取得環境が続くことが見込まれます。

ホテル市況については、国内宿泊需要は引き続き底堅く推移することが期待されます。インバウンド需要については、中国からのインバウンドは大幅に減少した一方、他の国・地域からのインバウンド数の拡大により、旺盛なインバウンド需要は継続していくものと見込まれます。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、本邦不動産マーケットにおいて豊富な取扱実績を有するみずほ信託銀行株式会社をスポンサーとして、物件の取得並びに運用面及び財務面における各種サポートを得ながら成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理により資産価値の維持・向上（内部成長）を図るとともに、中長期的な安定成長を実現するため、引き続き厳選投資（外部成長）を行いながら、ポートフォリオの質的改善を目指します。

かかる外部成長及び内部成長の両側面における成長戦略を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社、MONE及びMREMの運用ノウハウと経営資源等を用いることに加え、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社のサポートを最大限に活用する方針です。スポンサーは、MONE及びMREMと連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

(a)外部成長

本投資法人は、中小規模のオフィスビル(注1)を重点投資対象としつつ、ホテル、住宅、商業施設等も組入れるポートフォリオ構築方針のもと、個別物件の立地や建物仕様、用途特性等を見極めた投資を行うことで、ポートフォリオの質の維持・向上を図りつつ、資産規模の拡大を目指します。

投資対象地域については、日本国内において、ポートフォリオの地域分散を考慮しながら投資対象となる資産の用途に適した地域とし、オフィスビル、住宅、商業施設は「東京経済圏を中心とした五大都市圏、地方政令指定都市等」(注2)を対象とし、ホテルは日本全国の主要都市及びその周辺地域又は観光地を対象としています。

(注1)中小規模のオフィスビルとは、延床面積が概ね33,000㎡（約10,000坪）未満で入居テナントのニーズを充足する一定のビルスペックを有したオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2)東京経済圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、五大都市圏とは、東京経済圏、大阪圏（大阪市）、名古屋圏（名古屋市）、福岡圏（福岡市）、札幌圏（札幌市）及びその近郊の地域をいいます。また、地方政令指定都市等とは、五大都市圏以外に所在する政令指定都市及び地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。以下同じです。

(b)内部成長

本投資法人は、下記のような取組みを行うことで、稼働率の維持・向上、賃貸事業収支の向上を図ります。

◆プロパティ・マネジメント会社及び賃貸仲介会社との連携強化
◆テナントリレーションの構築・強化
◆マーケット動向に合わせたオフィスビル賃料の増額交渉
◆ホテルオペレーターの運営モニタリング
◆アップサイド追求投資(注)の推進による物件価値の向上
◆既存取引の見直しによる運営・管理コストの低減
◆ESG（環境・社会・ガバナンス）への取組み強化

(注)「アップサイド追求投資」とは、本資産運用会社のAM（アセットマネジメント）力及びMONEのFM（施設管理）力を駆使し、本投資法人の保有物件が持つ収益性・資産性の潜在的価値（アップサイドポテンシャル）を顕在化させることを目的とした投資をいいます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

（ア）資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年7月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

a.ONEST京都烏丸スクエア

当該譲渡により、第27期（2027年2月期）、第28期（2027年8月期）及び第29期（2028年2月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分45.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 5,000百万円(第1回譲渡分を含む)		
	第2回 1,000百万円	第3回 1,250百万円	第4回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

(注1)第1回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年3月13日付で完了しています。

(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

b.名古屋伏見スクエアビル

当該譲渡により、第27期（2027年2月期）及び第28期（2027年8月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分29.0%)	第3回 2027年3月30日 (準共有持分51.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 8,010百万円(第1回譲渡分を含む)	
	第2回 2,322百万円	第3回 4,085百万円
譲渡先	非開示(注3)	
売買契約締結日	2026年7月22日	

(注1)第1回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年7月30日付で完了しています。
(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。
(注4)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（イ）資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2026年9月30日付で不動産信託受益権等１物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注1)	取得先
H-8	OKINAWA GRAND MER RESORT	沖縄県 沖縄市	5,555	非開示(注2)

(注1)「取得価格」欄には、当該資産に係る不動産信託受益権売買契約に記載された当該資産の売買代金（消費税等相当額を含みません。）を記載しています。
(注2)取得先は国内の株式会社ですが、当該取得先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。

（ウ）資金の借入れ

a.本投資法人は、2026年9月7日に返済期日が到来した既存借入金（借入残高合計：12,120百万円）の返済資金に充当するため、2026年9月7日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号	借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
0051	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行	5,000	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.32500%	2026年 9月7日	2029年 3月12日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0052	株式会社SBI新生銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社荘内銀行	2,150 (グリーン ローン)	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.35000%		2029年 9月7日	
0053	株式会社みずほ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社七十七銀行 株式会社千葉銀行 株式会社京都銀行 株式会社三十三銀行	4,970 (グリーン ローン)	固定金利： 2.75380% (注)		2030年 3月11日	
合計		12,120				

(注)金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

(ご参考：返済対象となった既存借入金の内容)

契約番号	借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
0026	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社三十三銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社京都銀行 日本生命保険相互会社	9,200	固定金利： 0.75000% (注)	2019年 9月9日	2026年 9月7日	無担保 無保証 ・ 期限一括 返済
0039	みずほ信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社中国銀行 株式会社第四北越銀行	2,920	変動金利： 基準金利 (全銀協1ヶ月物 日本円TIBOR) +0.35000%	2023年 9月7日		
合計		12,120				

(注)金利スワップ取引等により支払金利を実質固定化しており、当該実質固定化後の金利を記載しています。

b.本投資法人は、上記「(イ) 資産の取得」に記載の資産の取得資金及び付随費用の一部に充当するため、2026年9月30日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

契約番号	借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期日	担保・返済方法
―(注)	株式会社みずほ銀行	5,000	変動金利：基準金利(全銀協1ヶ月物日本円TIBOR)+0.20000%	2026年9月30日	2027年9月30日	無担保無保証・期限一括返済

(注)株式会社みずほ銀行との間で2025年7月31日付で契約締結した極度借入枠（アンコミットメントベース）に基づく借入れです。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		第22期(2024年8月31日)	第23期(2025年2月28日)	第24期(2025年8月31日)	第25期(2026年2月28日)	第26期(2026年8月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	268,468	268,468	268,468	805,404	973,670
出資総額	(百万円)	59,164	59,164	59,164	59,164	72,270
投資主数	(人)	8,933	9,926	11,059	10,932	14,991

2 投資口に関する事項

2026年8月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)(注)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	186,036	19.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	130,450	13.39
みずほリアルティOne株式会社	118,410	12.16
野村信託銀行株式会社（投信口）	47,797	4.90
近畿産業信用組合	12,501	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	11,855	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385781	10,576	1.08
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	9,264	0.95
JPモルガン証券株式会社	8,541	0.87
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	8,174	0.83
合　計	543,604	55.83

(注)発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	久米　克也	みずほリートマネジメント株式会社 投資運用第一部長兼投資情報開発部長	―
監督役員(注1)	大森　斉貴	税理士法人レクス会計事務所 代表社員（公認会計士、税理士）	1,938
	古川　和典	シティユーワ法律事務所 パートナー（弁護士）	1,938
会計監査人(注2)	EY新日本有限責任監査法人	―	17,800

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を所有しておりません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2)会計監査人の報酬には、英文財務諸表の監査に係る報酬及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

② 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしております。 (保険料の負担割合) 全ての被保険者について、その保険料を全額本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 被保険者が利益又は便宜の供与を違法に得た場合や、背信行為、犯罪行為、詐欺行為、又は法令に違反することを認識しながら行った行為等による場合は、補償の対象外となっています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	名称
資産運用会社	みずほリートマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する業務)	株式会社みずほ銀行

投資法人の運用資産の状況

1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域(注1)	第25期(2026年2月28日)		第26期(2026年8月31日)	
			保有総額(百万円)(注2)	資産総額に対する比率(%)(注3)	保有総額(百万円)(注2)	資産総額に対する比率(%)(注3)
不動産	オフィスビル	東京経済圏	6,047	4.5	6,039	3.7
	オフィスビル　小計		6,047	4.5	6,039	3.7
不動産　合計			6,047	4.5	6,039	3.7
信託不動産	オフィスビル	東京経済圏	66,173	49.1	70,855	43.2
		東京経済圏以外	37,255	27.6	35,970	21.9
	オフィスビル　小計		103,428	76.7	106,825	65.2
	ホテル	東京経済圏	–	–	4,778	2.9
		東京経済圏以外	12,614	9.4	33,109	20.2
	ホテル　小計		12,614	9.4	37,887	23.1
信託不動産　合計			116,043	86.0	144,713	88.3
投資有価証券(注4)			15	0.0	–	–
預金・その他の資産			12,791	9.5	13,149	8.0
資産総額計			134,898	100.0	163,903	100.0

(注1)「地域」は以下によります。
①「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
②「東京経済圏以外」とは、日本国内において、投資対象となる資産の用途に適した東京経済圏以外の地域をいいます。
(注2)「保有総額」は貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。
(注3)「資産総額に対する比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4)「投資有価証券」は神楽坂興業合同会社を営業者とする匿名組合出資持分です。

2 主要な保有資産

2026年8月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)	主たる用途
大博多ビル	10,894	15,462.19	15,352.93	99.3	9.7	事務所
東京パークサイドビル	10,461	12,920.17	12,303.32	95.2	7.1	事務所
ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	10,460	27,934.89	27,934.89	100.0	非開示	ホテル
肥後橋センタービル	9,669	15,868.55	15,807.09	99.6	8.1	事務所
コンフォートイン名古屋栄駅前	7,735	5,186.54	5,186.54	100.0	非開示	ホテル
ONEST元代々木スクエア	7,351	7,579.15	7,579.15	100.0	5.3	事務所
ONEST神田スクエア	6,039	5,257.13	5,257.13	100.0	4.5	事務所
ONEST本郷スクエア	5,407	4,454.15	4,454.15	100.0	2.8	事務所
カンデオホテルズ京都烏丸六角	4,831	3,454.06	3,454.06	100.0	非開示	ホテル
ONEST飯田橋スクエア	4,787	2,863.61	2,863.61	100.0	1.8	事務所
合　計	77,639	100,980.44	100,192.87	99.2	48.3	

(注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城、コンフォートイン名古屋栄駅前及びカンデオホテルズ京都烏丸六角は、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

3 組入資産明細

不動産等組入資産明細

2026年8月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	期末算定価額(百万円)(注1)	期末帳簿価額(百万円)
OT-2	ONEST神田スクエア	東京都千代田区神田紺屋町17番地	不動産	5,257.13	9,850	6,039
OT-3	立川錦町ビル	東京都立川市錦町一丁目8番7号	不動産信託受益権	5,616.11	4,250	2,971
OT-5	ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目6番1号	不動産信託受益権	4,183.52	3,920	3,015
OT-7	ONEST中野ビル	東京都中野区新井一丁目11番2号	不動産信託受益権	3,117.01	3,520	2,824
OT-13	八王子SIAビル	東京都八王子市横山町10番2号	不動産信託受益権	2,751.04	939	712
OT-14	ONEST元代々木スクエア	東京都渋谷区元代々木町30番13号	不動産信託受益権	7,579.15	9,360	7,351
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	東京都台東区上野五丁目15番14号	不動産信託受益権	2,953.93	3,170	2,749
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町一丁目23番1号	不動産信託受益権	3,523.51	3,850	3,110
OT-17	ONEST池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋三丁目12番2号	不動産信託受益権	2,677.80	2,340	2,184
OT-18	クレシェンドビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目3番地4	不動産信託受益権	4,216.89	2,670	2,552
OT-19	東京パークサイドビル	東京都江東区木場五丁目8番40号	不動産信託受益権	12,920.17	11,900	10,461
OT-20	ONEST西五反田スクエア	東京都品川区西五反田七丁目24番5号	不動産信託受益権	4,248.63	4,740	4,696
OT-21	ONEST本郷スクエア	東京都文京区本郷一丁目24番1号	不動産信託受益権	4,454.15	5,300	5,407
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	東京都千代田区神田西福田町4番地	不動産信託受益権	1,695.77	2,300	2,148
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	東京都墨田区江東橋二丁目3番7号	不動産信託受益権	3,910.34	4,230	3,986
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	千葉県千葉市中央区弁天一丁目15番3号	不動産信託受益権	6,068.42	4,470	4,514
OT-27	ONEST箱崎ビル	東京都中央区日本橋箱崎町31番4号	不動産信託受益権	1,773.20	1,820	1,812
OT-28	ONEST東中野ビル	東京都中野区東中野四丁目6番2号	不動産信託受益権	2,040.28	1,860	1,746
OT-29	フィールド北参道	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目4番4号	不動産信託受益権	1,872.50	4,050	3,821
OT-30	ONEST飯田橋スクエア	東京都新宿区神楽坂四丁目8番地1	不動産信託受益権	2,863.61	5,010	4,787
OO-1	ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目5番36号	不動産信託受益権	9,437.82	6,770	4,277
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア(注2)	京都府京都市中京区烏丸通六角下る七観音町634番地	不動産信託受益権	7,993.86	3,730	3,434
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市中区錦一丁目8番6号	不動産信託受益権	5,801.80	3,810	2,160

不動産等の名称		所在地	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	期末算定価額(百万円)(注1)	期末帳簿価額(百万円)
OO-5	名古屋伏見スクエアビル(注3)	愛知県名古屋市中区錦一丁目13番26号	不動産信託受益権	6,728.02	4,560	3,794
OO-6	大博多ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目20番1号	不動産信託受益権	15,462.19	11,400	10,894
OO-7	肥後橋センタービル	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目9番1号	不動産信託受益権	15,868.55	11,600	9,669
OO-8	大同生命水戸ビル	茨城県水戸市桜川一丁目1番25号	不動産信託受益権	3,710.23	1,860	1,740
H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	愛知県名古屋市中区錦三丁目16番30号	不動産信託受益権	5,186.54	8,390	7,735
H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	京都府京都市中京区六角通烏丸西入骨屋町149番地	不動産信託受益権	3,454.06	5,110	4,831
H-3	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	北海道札幌市中央区南六条西三丁目1番地11	不動産信託受益権	3,583.74	4,150	4,063
H-4	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep	鹿児島県鹿児島市呉服町1番3号	不動産信託受益権	2,662.51	1,980	1,795
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	福岡県福岡市博多区博多駅東二丁目9番29号	不動産信託受益権	1,706.74	4,300	4,222
H-6	ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市東町160番地2	不動産信託受益権	7,794.50	5,240	4,778
H-7	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市首里山川町一丁目118番地	不動産信託受益権	27,934.89	11,700	10,460
合　計				201,048.61	174,149	150,753

(注1)各物件の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及びJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、2026年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
(注2)ONEST京都烏丸スクエアは、2026年3月13日付で信託受益権の準共有持分10.0%を譲渡したため、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合（90.0%）を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注3)名古屋伏見スクエアビルは、2026年7月30日付で信託受益権の準共有持分20.0%を譲渡したため、信託不動産に係る総賃貸可能面積に、信託受益権の準共有持分割合（80.0%）を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称		第25期(自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)				第26期(自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)			
		テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)	テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)
OT-2	ONEST神田スクエア	29	99.1	214	4.8	30	100.0	224	4.5
OT-3	立川錦町ビル	22	100.0	152	3.4	21	100.0	153	3.1
OT-5	ONEST横浜西口ビル	10	93.0	125	2.8	11	100.0	130	2.6
OT-7	ONEST中野ビル	7	100.0	117	2.6	7	100.0	118	2.4
OT-13	八王子SIAビル	14	100.0	47	1.1	18	93.6	43	0.9
OT-14	ONEST元代々木スクエア	8	100.0	245	5.4	8	100.0	262	5.3
OT-15	ONEST上野御徒町ビル	11	100.0	95	2.1	11	100.0	96	1.9
OT-16	ONEST大宮吉敷町ビル	20	100.0	122	2.7	20	100.0	123	2.5
OT-17	ONEST池袋イーストビル	7	100.0	75	1.7	7	100.0	76	1.6
OT-18	クレシェンドビル	32	100.0	90	2.0	32	100.0	97	2.0
OT-19	東京パークサイドビル	14	87.7	372	8.2	15	95.2	350	7.1
OT-20	ONEST西五反田スクエア	10	92.9	126	2.8	11	100.0	123	2.5
OT-21	ONEST本郷スクエア	7	100.0	138	3.1	7	100.0	138	2.8
OT-22	ONEST南大塚ビル(注2)	–	–	95	2.1	–	–	–	–
OT-23	ONEST神田西福田町ビル	7	91.9	49	1.1	7	91.9	50	1.0
OT-24	ONEST錦糸町スクエア	7	86.6	88	2.0	7	86.6	87	1.8
OT-25	リードシー千葉駅前ビル	17	100.0	181	4.0	17	100.0	180	3.7
OT-26	新川一丁目ビル(注2)	–	–	36	0.8	–	–	–	–
OT-27	ONEST箱崎ビル	5	77.6	41	0.9	6	87.7	42	0.9
OT-28	ONEST東中野ビル	8	100.0	52	1.2	8	100.0	52	1.1
OT-29	フィールド北参道	4	100.0	90	2.0	4	100.0	91	1.8
OT-30	ONEST飯田橋スクエア	–	–	–	–	6	100.0	88	1.8
OO-1	ONEST新大阪スクエア	29	100.0	229	5.1	29	100.0	233	4.7
OO-2	ONEST京都烏丸スクエア	9	91.8	188	4.2	9	91.8	171	3.5
OO-3	ONEST名古屋錦スクエア	7	100.0	132	2.9	7	100.0	161	3.3
OO-5	名古屋伏見スクエアビル	40	97.9	207	4.6	40	98.7	200	4.0
OO-6	大博多ビル	61	99.9	469	10.4	60	99.3	482	9.7
OO-7	肥後橋センタービル	62	99.6	390	8.7	63	99.6	398	8.1
OO-8	大同生命水戸ビル	20	100.0	76	1.7	20	100.0	77	1.6
H-1	コンフォートイン名古屋栄駅前	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
H-2	カンデオホテルズ京都烏丸六角	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
H-3	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa	–	–	–	–	1	100.0	70	1.4

不動産等の名称		第25期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）				第26期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）			
		テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)	テナント総数〔期末時点〕(件)	稼働率〔期末時点〕(%)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注1)
H-4	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax＆Sleep	－	－	－	－	1	100.0	24	0.5
H-5	クインテッサホテル福岡博多 Relax＆Sleep	－	－	－	－	1	100.0	61	1.2
H-6	ザ エディスターホテル成田	－	－	－	－	1	100.0	89	1.8
H-7	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	－	－	－	－	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
合　計		469	97.3	4,518	100.0	488	98.7	4,948	100.0

(注1)「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)ONEST南大塚ビル及び新川一丁目ビルは2026年1月30日付で譲渡しました。
(注3)コンフォートイン名古屋栄駅前、カンデオホテルズ京都烏丸六角及びダブルツリーbyヒルトン那覇首里城は、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	17,324	8,124	－
合　計		17,324	8,124	－

(注1)金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
(注2)当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 その他資産の状況

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 組入資産明細」に一括して記載しています。当期末において、前記「3. 組入資産明細」に記載しているもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、第27期（2027年2月期）に計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ザ エディスターホテル成田	千葉県成田市	リブランド工事	自 2026年 8月31日 至 2027年 2月20日	200,000	－	－
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	特高受変電設備改修工事(7/9期)	自 2026年 9月 1日 至 2027年 2月28日	84,789	－	－
ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市	リブランド看板改修工事	自 2026年11月 1日 至 2027年 1月31日	63,832	－	－
OKINAWA GRAND MERRESORT(注)	沖縄県沖縄市	冷却水ポンプ更新工事、チリングユニット更新工事、冷水ポンプ更新工事	自 2026年12月 1日 至 2027年 2月28日	54,035	－	－
ONEST飯田橋スクエア	東京都新宿区	エレベーター更新工事	自 2026年 5月 1日 至 2027年 1月31日	47,015	－	－
ONEST名古屋錦スクエア	愛知県名古屋市	個別空調更新工事(1/9期)	自 2026年10月 1日 至 2026年11月30日	41,036	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	立体駐車場保全工事	自 2026年11月 1日 至 2027年 1月31日	40,768	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	中央監視システム更新工事	自 2026年 7月31日 至 2027年 2月28日	39,859	－	－
ONEST横浜西口ビル	神奈川県横浜市	全館空調機器更新工事(1/3期)	自 2026年 6月 1日 至 2026年11月30日	38,077	－	－
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	パッケージエアコン(個別空調)更新工事(4/10期)	自 2026年10月 1日 至 2026年11月30日	34,845	－	－
ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	沖縄県那覇市	空調機オーバーホール工事	自 2026年12月 1日 至 2027年 2月28日	23,230	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	屋上防水改修工事	自 2026年10月 1日 至 2026年12月30日	21,861	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	エレベーター更新工事(1/2期)	自 2026年10月 1日 至 2026年12月31日	21,406	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	受変電設備更新工事	自 2026年11月 1日 至 2027年 1月31日	18,679	－	－
ONEST京都烏丸スクエア	京都府京都市	駐車場出入口扉駆動装置更新工事	自 2027年 1月 1日 至 2027年 1月29日	18,225	－	－
大博多ビル	福岡県福岡市	特高受変電設備更新工事(5/6期)	自 2026年 9月 1日 至 2027年 2月28日	15,907	－	－
東京パークサイドビル	東京都江東区	照明LED化工事	自 2026年12月 1日 至 2027年 2月28日	11,977	－	－
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	FCU更新工事	自 2026年 9月 1日 至 2027年 1月 1日	10,100	－	－

(注)OKINAWA GRAND MER RESORTは2026年9月30日付で取得しました。

2 期中の資本的支出

当期（2026年8月期）中に資本的支出に該当する工事を行った主要な物件の概要は、次のとおりです。当期中の資本的支出はポートフォリオ全体で538,209千円であり、修繕費に計上した159,750千円と合わせ、合計697,959千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額(千円)
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	特高受変電設備 改修工事(6/9期)	自 2026年 3月 1日 至 2026年 8月25日	58,998
ONEST箱崎ビル	東京都中央区	2階セットアップ及び共用部 内装工事	自 2026年 5月 1日 至 2026年 8月10日	42,520
肥後橋センタービル	大阪府大阪市	パッケージエアコン(個別空調) 更新工事(3/10期)	自 2026年 4月 1日 至 2026年 5月25日	29,790
大博多ビル	福岡県福岡市	泡消火設備改修工事	自 2026年 7月 1日 至 2026年 8月10日	29,711
クインテッサホテル鹿児島 天文館Relax＆Sleep	鹿児島県鹿児島市	空調更新工事	自 2026年 6月 1日 至 2026年 8月 3日	15,451
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	スプリンクラー設備 アラーム弁更新	自 2026年 8月 1日 至 2026年 8月20日	13,407
ONEST新大阪スクエア	大阪府大阪市	スプリンクラー設備 ポンプ交換	自 2026年 8月 1日 至 2026年 8月25日	11,516
その他				336,813
合 計				538,209

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:千円)

営業期間	第22期 自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日	第23期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	第24期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	第25期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第26期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
当期首積立金残高	2,224,264	2,326,161	2,381,649	2,480,561	2,562,231
当期積立額	605,522	620,010	605,479	615,090	788,016
当期積立金取崩額	503,625	564,522	506,567	533,420	538,209
次期繰越額	2,326,161	2,381,649	2,480,561	2,562,231	2,812,038

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第25期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	第26期 自 2026年3月 1日 至 2026年8月31日
(a)資産運用報酬	297,451	306,247
(b)資産保管手数料	5,214	5,199
(c)一般事務委託手数料	26,785	22,262
(d)役員報酬	3,876	3,876
(e)その他営業費用	66,857	73,572
合 計	400,184	411,157

(注)資産運用報酬には、上記記載金額のほか、特定資産の帳簿価額に算入した運用報酬（第25期：48,000千円（物件取得に係る報酬分）、第26期：199,560千円（物件取得に係る報酬分））、物件売却に係る譲渡報酬（第25期：62,300千円、第26期：21,020千円）があります。

2 借入状況

2026年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年3月19日	－	－	1.16515	2027年3月19日(注6)	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年3月19日	－	－	1.16515	2027年3月19日(注6)	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
計			－	－					
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年9月9日	2,050	2,050	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年9月9日	2,050	2,050	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年9月9日	375	375	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2019年9月9日	1,500	1,500	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	2019年9月9日	450	450	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社福岡銀行	2019年9月9日	150	150	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三十三銀行	2019年9月9日	525	525	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2019年9月9日	700	700	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社京都銀行	2019年9月9日	700	700	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	日本生命保険相互会社	2019年9月9日	700	700	0.75000(注2)	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2023年9月7日	485	485	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年9月7日	485	485	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社福岡銀行	2023年9月7日	1,150	1,150	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社西日本シティ銀行	2023年9月7日	300	300	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社中国銀行	2023年9月7日	300	300	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
1年内返済予定の長期借入金	株式会社第四北越銀行	2023年9月7日	200	200	1.35880	2026年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
計			12,120	12,120					
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2020年9月7日	740	740	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2020年9月7日	735	735	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年9月7日	300	300	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	2020年9月7日	550	550	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社りそな銀行	2020年9月7日	160	160	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2020年9月7日	100	100	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
長期借入金	株式会社三十三銀行	2020年9月7日	415	415	0.82200(注2)	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2021年9月24日	250	250	0.65422	2027年9月7日	期限一括返済	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社SBI新生銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社横浜銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		250	250					
	株式会社京都銀行		150	150					
	第一生命保険株式会社		800	800					
	株式会社第四北越銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		400	400					
	株式会社千葉銀行		400	400					
	株式会社肥後銀行		400	400					
	株式会社静岡銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年9月7日	182	182	0.79750	2027年9月7日	期限一括返済	(注5)	
	株式会社みずほ銀行		182	182					
	株式会社三井住友銀行		3,750	3,750					
	株式会社りそな銀行		567	567					
	株式会社あおぞら銀行		562	562					
	株式会社福岡銀行		375	375					
	株式会社三十三銀行		380	380					
	株式会社みずほ銀行	2023年9月7日	220	220	1.03250	2028年9月7日	期限一括返済		
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		980	980					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		700	700					
	株式会社京都銀行		800	800					
	日本生命保険相互会社		300	300					
	株式会社中国銀行		600	600					
	株式会社第四北越銀行		300	300					
	株式会社七十七銀行		600	600					
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年9月9日	310	310	1.40880	2028年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		310	310					
	株式会社三井住友銀行		975	975					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		530	530					
	株式会社福岡銀行		375	375					
	株式会社三井住友銀行	2024年9月9日	750	750	1.45880	2029年9月7日	期限一括返済		
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		487	487					
	株式会社あおぞら銀行		262	262					

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(%)(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2024年9月9日	1,400	1,400	1.18625	2029年9月7日	期限一括返済	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		2,400	2,400					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年9月8日	1,270	1,270	1.40880	2029年9月7日	期限一括返済		
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社福岡銀行		180	180					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年9月8日	455	455	1.45880	2030年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		995	995					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社横浜銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2025年9月8日	584	584	1.82850(注2)	2030年9月7日	期限一括返済		
	株式会社みずほ銀行		1,270	1,270					
	株式会社三井住友銀行		1,020	1,020					
	株式会社SBI新生銀行		1,450	1,450					
	株式会社りそな銀行		525	525					
	株式会社あおぞら銀行		275	275					
	株式会社三井住友銀行	2026年7月10日	–	2,400	1.44760	2028年3月10日	期限一括返済		
	株式会社SBI新生銀行		–	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		–	300					
	株式会社福岡銀行		–	300					
	株式会社岩手銀行		–	1,000					
	株式会社大分銀行		–	1,000					
	株式会社七十七銀行		–	500					
	楽天銀行株式会社	2026年7月10日	–	5,000	1.49760	2029年3月12日	期限一括返済		
	株式会社広島銀行		–	500					
	株式会社池田泉州銀行		–	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2026年7月10日	–	2,000	2.25000(注3)	2030年3月11日	期限一括返済		
計			43,874	58,874					
合　計			55,994	70,994					

(注1)平均利率は、ローン契約毎の借入利率（期中残高の加重平均）を小数第6位で四捨五入して記載しています。
(注2)金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注3)各利息計算期間の適用利率について、その直前の利息計算期間に係る利払日（初回は借入実行日）の2営業日前に一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORが2.0%を上回る場合、全銀協1か月日本円TIBORと2.0%の差が固定利率に加算されます。
(注4)資金使途は、不動産信託受益権の取得資金並びに関連費用の一部に充当するためです。
(注5)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
(注6)2026年7月10日に全額期限前返済しています。

❸ 投資法人債の状況

2026年8月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第2回無担保投資法人債	2019年8月5日	2,000	2,000	0.820	2029年8月3日	期限一括	(注1)	(注3)
第4回無担保投資法人債	2020年8月6日	1,500	1,500	0.860	2030年8月6日	期限一括		
第5回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2022年1月27日	3,000	3,000	0.780	2032年1月27日	期限一括		
第6回無担保投資法人債	2025年7月30日	1,900	1,900	1.721	2030年7月30日	期限一括	(注2)	
第7回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2025年7月30日	1,000	1,000	1.979	2032年7月30日	期限一括	(注1)	
合計		9,400	9,400					

(注1)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
(注2)資金使途は、既存借入金の返済資金の一部及び第3回投資法人債の償還資金に充当するためです。
(注3)特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

❹ 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

❺ 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

❶ 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）(注1)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）(注1)	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）	–	–	2026年3月13日	500	381	111
信託受益権	ONEST飯田橋スクエア	2026年3月19日	4,750	–	–	–	–
信託受益権	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax＆Spa	2026年3月19日	4,020	–	–	–	–
信託受益権	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax＆Sleep	2026年3月19日	1,762	–	–	–	–
信託受益権	クインテッサホテル福岡博多 Relax＆Sleep	2026年3月19日	4,184	–	–	–	–
信託受益権	ザ エディスターホテル成田	2026年3月19日	4,770	–	–	–	–
信託受益権	ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城	2026年3月19日	10,460	–	–	–	–
信託受益権	名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）	–	–	2026年7月30日	1,602	949	586
合　計		–	29,946	–	2,102	1,330	698

(注1)「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2)各譲渡については、上記のほかに、ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）で6百万円、名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）で66百万円の「その他売却費用」があり、「売却損益」にはこれらを反映した金額を記載しています。

❷ その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

❸ 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）(注1)	不動産鑑定評価額（百万円）(注3)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）	2026年3月13日	500	415	大和不動産鑑定株式会社	2025年8月31日
取得	信託受益権	ONEST飯田橋スクエア	2026年3月19日	4,750	5,010	大和不動産鑑定株式会社	2026年1月1日
取得	信託受益権	クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax＆Spa	2026年3月19日	4,020	4,150	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年1月1日
取得	信託受益権	クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax＆Sleep	2026年3月19日	1,762	1,990	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年1月1日
取得	信託受益権	クインテッサホテル福岡博多 Relax＆Sleep	2026年3月19日	4,184	4,300	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年1月1日

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)(注1)	不動産鑑定評価額(百万円)(注3)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	信託受益権	ザ エディスター ホテル成田	2026年3月19日	4,770	5,190	一般財団法人 日本不動産研究所	2026年1月1日
取得	信託受益権	ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	2026年3月19日	10,460	11,500	大和不動産鑑定株式会社	2026年1月1日
譲渡	信託受益権	名古屋伏見スクエアビル(準共有持分20.0%)	2026年7月30日	1,602	1,138	大和不動産鑑定株式会社	2026年2月28日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。
(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3)ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）の「不動産鑑定評価額」については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産信託受益権の準共有持分割合（10.0%）を乗じた金額、名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）の「不動産鑑定評価額」については、当該物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の不動産信託受益権の準共有持分割合（20.0%）を乗じた金額を記載しております。

4 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区分	売買金額等(注1)	
	買付額等	売付額等
総額	29,946,000千円	2,102,000千円
利害関係人等(注2)との取引状況の内訳		
神楽坂興業合同会社	4,750,000千円（15.9%）	－千円（－%）
合　計	4,750,000千円（15.9%）	－千円（－%）

(注1)「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買金額）を記載しています。また、（ ）内の数値は、それぞれの総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。後記「② 支払手数料等の金額」において同じです。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(B/A)(注1)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	402百万円	株式会社みずほ銀行	1百万円	0.3%
信託報酬	18百万円	みずほ信託銀行株式会社	3百万円	20.8%
資産保管手数料	5百万円	みずほ信託銀行株式会社	5百万円	100.0%
一般事務委託手数料	22百万円	みずほ信託銀行株式会社	22百万円	100.0%
その他営業費用	73百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	1.0%
		みずほ信託銀行株式会社	0百万円	0.0%
		みずほ証券株式会社	0百万円	0.2%
売却媒介手数料	48百万円	みずほ信託銀行株式会社	48百万円	100.0%
その他営業外費用	2百万円	株式会社みずほ銀行	0百万円	3.0%

(注1)「総額に対する割合」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2)上記記載の支払手数料等以外に利害関係人等へ支払った、費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。
株式会社みずほ銀行　41百万円
みずほ信託銀行株式会社　4百万円

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（みずほリートマネジメント株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

5 海外不動産保有法人及びその有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概　要
2026年3月5日	新投資口引受契約の締結	同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集等に関する事務をみずほ証券株式会社、大和証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社に委託しました。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位:千円)

	前 期(ご参考)(2026年2月28日)	当 期(2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,987,250	3,649,152
信託現金及び信託預金	7,181,667	8,168,753
営業未収入金	117,755	222,565
前払費用	188,669	205,291
未収還付法人税等	1,579	2,440
未収消費税等	–	593,579
未収入金	978	2,307
その他	5,528	116
流動資産合計	12,483,428	12,844,208
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,673,182	3,678,842
減価償却累計額	△1,409,340	△1,434,930
建物(純額)	2,263,842	2,243,911
構築物	9,842	9,842
減価償却累計額	△7,901	△8,224
構築物(純額)	1,940	1,617
機械及び装置	70,951	84,406
減価償却累計額	△64,396	△65,405
機械及び装置(純額)	6,555	19,000
工具、器具及び備品	26,587	226,785
減価償却累計額	△14,570	△68,761
工具、器具及び備品(純額)	12,017	158,023
土地	3,770,347	3,770,347
信託建物	31,980,555	37,098,994
減価償却累計額	△7,350,162	△7,891,784
信託建物(純額)	24,630,393	29,207,209
信託構築物	67,367	70,911
減価償却累計額	△17,510	△19,839
信託構築物(純額)	49,857	51,071
信託機械及び装置	567,828	594,961
減価償却累計額	△236,595	△249,258
信託機械及び装置(純額)	331,233	345,703
信託工具、器具及び備品	108,953	134,966
減価償却累計額	△68,091	△72,940
信託工具、器具及び備品(純額)	40,861	62,025
信託土地	90,967,262	108,653,017
信託建設仮勘定	17,181	21,953
有形固定資産合計	122,091,492	144,533,883
無形固定資産		
信託借地権	–	6,219,859
その他	2,980	2,053
無形固定資産合計	2,980	6,221,912
投資その他の資産		
投資有価証券	15,138	–
差入敷金及び保証金	10,300	10,300
長期前払費用	248,519	223,671
繰延税金資産	22	24
投資その他の資産合計	273,980	233,995
固定資産合計	122,368,453	150,989,791
繰延資産		
投資口交付費	–	27,784
投資法人債発行費	46,632	41,814
繰延資産合計	46,632	69,598
資産合計	134,898,514	163,903,598

(単位:千円)

		前 期(ご参考)(2026年2月28日)	当 期(2026年8月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		221,558	293,501
1年内返済予定の長期借入金		12,120,000	12,120,000
未払金		645,098	641,548
未払費用		11,281	11,291
未払法人税等		744	750
未払消費税等		208,562	71,653
前受金		720,800	790,559
その他		62,244	126,403
流動負債合計		13,990,290	14,055,707
固定負債			
投資法人債		9,400,000	9,400,000
長期借入金		43,874,000	58,874,000
預り敷金及び保証金		294,314	302,604
信託預り敷金及び保証金		5,657,490	5,917,912
固定負債合計		59,225,805	74,494,517
負債合計		73,216,096	88,550,224
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		59,164,521	72,270,928
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金		434,000	434,000
任意積立金合計		434,000	434,000
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,083,896	2,648,445
剰余金合計		2,517,896	3,082,445
投資主資本合計		61,682,418	75,353,374
純資産合計	※1	61,682,418	75,353,374
負債純資産合計		134,898,514	163,903,598

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	4,128,931	4,540,167
その他賃貸事業収入	※1	389,914	408,085
受取配当金		275	606
不動産等売却益	※2	171,323	698,464
営業収益合計		4,690,444	5,647,324
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,936,267	2,197,908
資産運用報酬		297,451	306,247
資産保管手数料		5,214	5,199
一般事務委託手数料		26,785	22,262
役員報酬		3,876	3,876
その他営業費用		66,857	73,572
営業費用合計		2,336,451	2,609,066
営業利益		2,353,992	3,038,257
営業外収益			
受取利息		13,071	17,775
受取保険金		–	859
未払分配金戻入		351	359
その他		45	175
営業外収益合計		13,469	19,170
営業外費用			
支払利息		286,876	397,069
投資法人債利息		51,729	53,459
融資関連費用		98,599	106,867
投資口交付費償却		–	5,556
投資法人債発行費償却		4,818	4,818
その他		2,320	2,320
営業外費用合計		444,344	570,091
経常利益		1,923,116	2,487,336
税引前当期純利益		1,923,116	2,487,336
法人税、住民税及び事業税		1,072	1,095
法人税等調整額		△20	△1
法人税等合計		1,052	1,093
当期純利益		1,922,064	2,486,242
前期繰越利益		161,832	162,202
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,083,896	2,648,445

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	59,164,521	207,000	–	207,000	2,624,902	2,831,902	61,996,423	61,996,423
当期変動額								
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立			227,000	227,000	△227,000	–	–	–
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩			△227,000	△227,000	227,000	–	–	–
圧縮積立金の積立	–	227,000		227,000	△227,000	–	–	–
剰余金の配当					△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069	△2,236,069
当期純利益					1,922,064	1,922,064	1,922,064	1,922,064
当期変動額合計	–	227,000	–	227,000	△541,005	△314,005	△314,005	△314,005
当期末残高	59,164,521	434,000	–	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418

当期(自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	59,164,521	434,000	434,000	2,083,896	2,517,896	61,682,418	61,682,418
当期変動額							
新投資口の発行	13,106,407					13,106,407	13,106,407
剰余金の配当				△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693	△1,921,693
当期純利益				2,486,242	2,486,242	2,486,242	2,486,242
当期変動額合計	13,106,407	–	–	564,548	564,548	13,670,955	13,670,955
当期末残高	72,270,928	434,000	434,000	2,648,445	3,082,445	75,353,374	75,353,374

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目＼期別	前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	―
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 4～45年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～65年 構築物 4～45年 機械及び装置 5～10年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	①投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、538千円です。 ②収益に関する計上基準 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	①固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、56,571千円です。 ②収益に関する計上基準 ・不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ・水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は資産運用ガイドラインの財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託預り敷金及び保証金 ②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前 期(ご参考)(2026年2月28日)	当 期(2026年8月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)		当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	3,530,429	賃料収入	3,965,189
共益費収入	415,874	共益費収入	394,621
駐車場収入	159,698	駐車場収入	156,696
その他賃貸収入	22,929	その他賃貸収入	23,659
計	4,128,931	計	4,540,167
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	373,600	水道光熱費収入	398,198
その他収入	16,313	その他収入	9,887
計	389,914	計	408,085
不動産賃貸事業収益合計	4,518,845	不動産賃貸事業収益合計	4,948,252
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	396,889	管理業務費	402,410
水道光熱費	387,866	水道光熱費	390,309
公租公課	379,496	公租公課	409,603
損害保険料	11,610	損害保険料	14,185
修繕費	130,994	修繕費	159,750
信託報酬	14,318	信託報酬	16,533
減価償却費	615,090	減価償却費	788,016
その他諸経費	0	その他諸経費	17,099
不動産賃貸事業費用合計	1,936,267	不動産賃貸事業費用合計	2,197,908
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,582,578	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,750,344
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
ONEST南大塚ビル		ONEST京都烏丸スクエア（準共有持分10.0%）	
不動産等売却収入	4,100,000	不動産等売却収入	500,000
不動産等売却原価	3,894,903	不動産等売却原価	381,795
その他売却費用	47,860	その他売却費用	6,377
不動産等売却益	157,236	不動産等売却益	111,826
新川一丁目ビル		名古屋伏見スクエアビル（準共有持分20.0%）	
不動産等売却収入	2,130,000	不動産等売却収入	1,602,000
不動産等売却原価	2,087,110	不動産等売却原価	949,136
その他売却費用	28,802	その他売却費用	66,225
不動産等売却益	14,087	不動産等売却益	586,638

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)		当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)	
1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	805,404口	発行済投資口の総口数	973,670口

(税効果会計に関する注記)

前 期(ご参考) (2026年2月28日)		当 期(2026年8月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	22	未払事業税損金不算入額	24
繰延税金資産合計	22	繰延税金資産合計	24
繰延税金資産の純額	22	繰延税金資産の純額	24
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.44	支払分配金の損金算入額	△31.44
圧縮積立金繰入額	−	その他	0.02
その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05		

（金融商品に関する注記）

前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び債務の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等による信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,087,842	△32,157
（2）投資法人債	9,400,000	8,880,460	△519,540
（3）長期借入金	43,874,000	42,903,782	△970,217
（4）預り敷金及び保証金	294,314	190,095	△104,219
（5）信託預り敷金及び保証金	5,657,490	3,822,434	△1,835,056
負債計	71,345,805	67,884,614	△3,461,191
（6）デリバティブ取引	－	－	－

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（（6）デリバティブ取引参照）及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。

（2）投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

（4）預り敷金及び保証金、（5）信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（6）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	(注)	－

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記（1）及び（3）をご参照下さい。)

(注2)匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
投資有価証券	15,138
合　計	15,138

(注3)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	2,000,000	3,400,000	4,000,000
長期借入金	12,120,000	13,900,000	12,000,000	10,000,000	7,974,000	－
合　計	12,120,000	13,900,000	12,000,000	12,000,000	11,374,000	4,000,000

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び債務の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること、及び、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できるとしていることなどにより当該リスクを管理しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等による信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、退去による返還リスクに晒されています。当該リスクに関しては、原則としてその敷金等に対して、返還に支障がない範囲の金額を留保することによりリスクを限定しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の長期借入金	12,120,000	12,119,435	△564
(2)投資法人債	9,400,000	8,724,070	△675,930
(3)長期借入金	58,874,000	57,796,997	△1,077,002
(4)預り敷金及び保証金	302,604	182,287	△120,316
(5)信託預り敷金及び保証金	5,917,912	3,742,844	△2,175,068
負債計	86,614,517	82,565,635	△4,048,881
(6)デリバティブ取引	−	−	−

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっております。また、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金((6)デリバティブ取引参照)及び固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算出する方法によっております。
(2) 投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。
(4) 預り敷金及び保証金、(5) 信託預り敷金及び保証金
預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
(6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	17,324,000	8,124,000	(注)	−

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(1)及び(3)をご参照下さい。)

(注2)長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	−	−	2,000,000	3,400,000	−	4,000,000
長期借入金	12,120,000	20,400,000	18,500,000	12,000,000	7,974,000	−
合 計	12,120,000	20,400,000	20,500,000	15,400,000	7,974,000	4,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

本投資法人は、東京経済圏を中心として、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
123,290,213	△1,198,720	122,091,492	143,018,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はカンデオホテルズ京都烏丸六角の取得(4,861,709千円)及び資本的支出(533,420千円)によるものであり、主な減少額はONEST南大塚ビルの譲渡(3,894,903千円)及び新川一丁目ビルの譲渡(2,087,110千円)及び減価償却費(615,090千円)の計上によるものです。
(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。但し、当期末のONEST京都烏丸スクエアの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年2月期(第25期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

本投資法人は、東京経済圏を中心として、賃貸収益を得ることを目的として賃貸等不動産を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
122,091,492	28,662,249	150,753,742	176,767,000

(注1)貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2)賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額はONEST飯田橋スクエア、クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa、クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep、クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep、ザ エディスターホテル成田、ダブルツリーbyヒルトン那覇首里城の取得(30,238,217千円)及び資本的支出(538,209千円)によるものであり、主な減少額はONEST京都烏丸スクエア(準共有持分10.0%)の譲渡(381,795千円)、名古屋伏見スクエアビル(準共有持分20.0%)の譲渡(949,136千円)及び減価償却費(788,016千円)の計上によるものです。
(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。但し、当期末のONEST京都烏丸スクエア及び名古屋伏見スクエアビルの時価については、譲渡予定価格で計算しています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年8月期(第26期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託業務 銀行業務	−	資金の借入れ	2,309,000	1年内返済予定の長期借入金	2,535,000
				資金の返済	2,309,000	長期借入金	5,191,500
				支払利息	46,069	未払費用	574
利害関係人等	株式会社みずほ銀行	銀行業務	−	資金の借入れ	6,265,000	1年内返済予定の長期借入金	2,535,000
				資金の返済	6,265,000	長期借入金	5,362,500
				支払利息	28,718	未払費用(注2)	114

(注1)取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
(注2)株式会社みずほ銀行の未払費用については、金利スワップ取引に係る利息が含まれています。

当期(自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等 資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	信託業務 銀行業務	−	支払利息	57,315	1年内返済予定の長期借入金	2,535,000
						長期借入金	5,191,500
						未払費用	343
利害関係人等	株式会社みずほ銀行	銀行業務	−	資金の借入れ	17,000,000	1年内返済予定の長期借入金	2,535,000
				資金の返済	15,000,000	長期借入金	7,362,500
				支払利息	62,713	未払費用(注2)	58

(注1)取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
(注2)株式会社みずほ銀行の未払費用については、金利スワップ取引に係る利息が含まれています。

（1口当たり情報に関する注記）

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)		当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)	
1口当たり純資産額	76,585円	1口当たり純資産額	77,391円
1口当たり当期純利益	2,386円	1口当たり当期純利益	2,595円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)		当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)	
当期純利益（千円）	1,922,064	当期純利益（千円）	2,486,242
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	普通投資主に帰属しない金額（千円）	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,922,064	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,486,242
期中平均投資口数（口）	805,404	期中平均投資口数（口）	957,869

（重要な後発事象に関する注記）

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
新投資口の発行 本投資法人は、2026年3月5日及び2026年3月12日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行については2026年3月18日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については2026年4月8日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、2026年4月8日現在の出資総額は72,270百万円、発行済投資口の総口数は973,670口となっています。 一般募集による新投資口発行の手取金につきましては、2026年3月19日付で取得した資産の取得資金の一部に充当しました。また、本件第三者割当による新投資口発行の手取金については、手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当する予定です。 a.一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数　166,040口 発行価格（募集価格）　1口当たり 80,535円 発行価格（募集価格）の総額　13,372,031,400円 払込金額（発行価額）　1口当たり 77,891円 払込金額（発行価額）の総額　12,933,021,640円 払込期日　2026年3月18日 b.第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数　2,226口 払込金額（発行価額）　1口当たり 77,891円 払込金額（発行価額）の総額　173,385,366円 割当先　みずほ証券株式会社 払込期日　2026年4月8日	該当事項はありません。

前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
資産の譲渡 本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結し、2026年3月13日付で第1回分の準共有持分の譲渡を完了しました。当該譲渡により、第26期（2026年8月期）において、不動産等売却益を約105百万円計上する見込みです。	

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア
所在地	京都府京都市
特定資産の種類	信託受益権
譲渡日	第1回 2026年3月13日 (準共有持分10.0%)
譲渡価格(注1)	合計 5,000百万円
	第1回 500百万円
譲渡先	東京建物株式会社
売買契約締結日	2025年12月15日

(注1)「譲渡価格」は、譲渡資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡資産の売買代金（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)譲渡日は、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(追加情報)

前 期(ご参考)
(自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)

資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約を締結しました。当該譲渡により、第27期（2027年2月期）、第28期（2027年8月期）及び第29期（2028年2月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約226百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分45.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 5,000百万円		
	第2回 1,000百万円	第3回 1,250百万円	第4回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

(注1)第1回目譲渡については、2026年3月13日付で完了しています。
(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

当 期
(自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)

資産の譲渡

本投資法人は、中長期にわたる安定的な収益の確保と成長性の両面を追求して運用を行い、投資主利益の最大化を目指すべく、以下のとおり、2025年12月15日付でONEST京都烏丸スクエアを譲渡する契約、2026年7月22日付で名古屋伏見スクエアビルを譲渡する契約をそれぞれ締結しました。

a. ONEST京都烏丸スクエア
当該譲渡により、第27期（2027年2月期）、第28期（2027年8月期）及び第29期（2028年2月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約177百万円、約225百万円及び約412百万円計上する見込みです。

物件名称	ONEST京都烏丸スクエア		
所在地	京都府京都市		
特定資産の種類	信託受益権		
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年8月31日 (準共有持分25.0%)	第4回 2027年9月30日 (準共有持分45.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 5,000百万円 (第1回譲渡分を含む)		
	第2回 1,000百万円	第3回 1,250百万円	第4回 2,250百万円
譲渡先	東京建物株式会社		
売買契約締結日	2025年12月15日		

(注1)第1回目譲渡（準共有持分10.0%）については、2026年3月13日付で完了しています。
(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約に違反した場合、違反当事者に対して相当の期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期間内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、当該違反に起因又は関連して相手方が被った相当因果関係にある損害等を売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を上限として補償又は賠償するものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

前 期(ご参考)
(自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)

当 期
(自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)

b. 名古屋伏見スクエアビル
当該譲渡により、第27期（2027年2月期）及び第28期（2027年8月期）において、不動産等売却益をそれぞれ約830百万円及び約1,494百万円計上する見込みです。

物件名称	名古屋伏見スクエアビル	
所在地	愛知県名古屋市	
特定資産の種類	信託受益権	
譲渡予定日	第2回 2027年2月26日 (準共有持分20.0%)	第3回 2027年3月30日 (準共有持分51.0%)
譲渡予定価格(注2)	合計 8,010百万円 (第1回譲渡分を含む)	
	第2回 2,322百万円	第3回 4,085百万円
譲渡先	非開示(注3)	
売買契約締結日	2026年7月22日	

(注1)第1回目譲渡（準共有持分20.0%）については、2026年7月30日付で完了しています。
(注2)「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書（以下本項において「本売買契約」といいます。）に記載された譲渡予定資産のそれぞれの売買代金の金額（譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税等を除きます。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)譲渡先は国内の合同会社ですが、当該譲渡先より名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投信法上の「利害関係人等」及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める「利害関係者」のいずれにも該当しません。
(注4)譲渡予定日は、それぞれ本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な点に違反した場合、違反当事者に対して期間を定めて催告をし、違反当事者が当該違反をかかる期限内に是正しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、違反当事者はその相手方に対し、損害賠償金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(収益認識に関する注記)

前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,230,000	171,323 (注2)
水道光熱費収入	373,600	373,600
その他	－	4,145,245
合計	6,603,600	4,690,169

(注1)企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2)不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	124,477
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	85,458
契約資産(期首残高)	－
契約資産(期末残高)	－
契約負債(期首残高)	－
契約負債(期末残高)	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年12月15日に売買契約を締結した不動産は4期に分割して引渡しを行う予定です。2026年2月28日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、当該不動産の売却価格5,000,000千円のうち、第1回目の500,000千円、第2回目の1,000,000千円、第3回目の1,250,000千円及び第4回目の2,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2026年3月13日、2027年2月26日、2027年8月31日及び2027年9月30日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	500,000	698,464 (注2)
水道光熱費収入	398,198	398,198
その他	－	4,550,054
合計	898,198	5,646,717

(注1)企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2)不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	85,458
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	111,403
契約資産(期首残高)	－
契約資産(期末残高)	－
契約負債(期首残高)	－
契約負債(期末残高)	－

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年12月15日に売買契約を締結した不動産は4期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産等の売却価格5,000,000千円のうち、第1回目の500,000千円については2026年3月13日に当該不動産の引渡しが完了しており、2026年8月期に収益を認識しました。2026年8月31日現在、当該不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格は、当該不動産の売却価格5,000,000千円のうち、第2回目の1,000,000千円、第3回目の1,250,000千円及び第4回目の2,250,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、それぞれ2027年2月26日、2027年8月31日及び2027年9月30日の当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目＼期別	前 期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
Ⅰ　当期未処分利益	2,083,896,864	2,648,445,820
Ⅱ　分配金の額	1,921,693,944	2,485,779,510
(投資口１口当たり分配金の額)	(2,386)	(2,553)
Ⅲ　次期繰越利益	162,202,920	162,666,310

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数805,404口の整数倍の最大値となる1,921,693,944円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。 かかる方針により、当期未処分利益から不動産等売却益の発生等により前期以前に内部留保した額を控除し、その残額のうち、発行済投資口の総口数973,670口の整数倍の最大値となる2,485,779,510円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2026年10月21日

Oneリート投資法人
役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　江　下　　聖
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　藤　森　　允　浩

監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、Oneリート投資法人の2026年3月1日から2026年8月31日までの第26期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係
投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,923,116	2,487,336
減価償却費	616,017	788,943
投資口交付費償却	–	5,556
投資法人債発行費償却	4,818	4,818
受取利息	△13,071	△17,775
未払分配金戻入	△351	△ 359
支払利息	338,606	450,528
営業未収入金の増減額(△は増加)	38,792	△104,810
未収入金の増減額(△は増加)	△978	–
未収消費税等の増減額(△は増加)	–	△593,579
前払費用の増減額(△は増加)	△15,593	△16,622
信託有形固定資産の売却による減少額	5,982,014	1,330,932
営業未払金の増減額(△は減少)	△109,838	71,942
未払金の増減額(△は減少)	8,583	59,205
未払消費税等の増減額(△は減少)	58,509	△136,909
前受金の増減額(△は減少)	8,426	69,758
長期前払費用の増減額(△は増加)	△36,522	24,848
その他	2,801	70,273
小計	8,805,329	4,494,089
利息の受取額	13,071	16,445
利息の支払額	△340,201	△450,518
法人税等の支払額	△745	△1,949
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,477,454	4,058,066
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,487	△218,372
信託有形固定資産の取得による支出	△5,358,565	△24,406,110
信託無形固定資産の取得による支出	–	△6,219,859
預り敷金及び保証金の返還による支出	△190	–
預り敷金及び保証金の受入による収入	10,867	8,289
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△417,108	△263,075
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	239,261	523,497
投資有価証券の償還による収入	215	14,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,531,006	△30,561,196
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,000,000	15,000,000
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△15,000,000
長期借入れによる収入	9,974,000	15,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,974,000	–
投資口の発行による収入	–	13,073,066
分配金の支払額	△2,235,223	△1,920,947
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,235,223	26,152,118
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	711,224	△351,011
現金及び現金同等物の期首残高	11,457,693	12,168,918
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	12,168,918	11,817,906

(注)キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

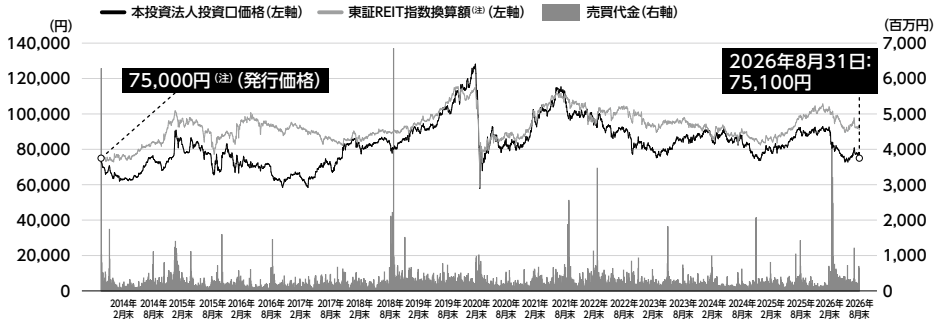
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)(参考情報)

項目＼期別	前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)		当 期 (自 2026年3月1日 至 2026年8月31日)	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(2026年2月28日現在)		(2026年8月31日現在)
現金及び預金	4,987,250千円	現金及び預金	3,649,152千円
信託現金及び信託預金	7,181,667千円	信託現金及び信託預金	8,168,753千円
現金及び現金同等物	12,168,918千円	現金及び現金同等物	11,817,906千円

投資口価格の推移（終値）



（注）本投資法人は、2017年3月1日を効力発生日とする投資口2分割及び2025年9月1日を効力発生日とする投資口3分割を実施しております。当該分割を考慮し、発行価格は450,000円を6で割った75,000円としています。東証REIT指数換算額は、本投資法人の上場日である2013年10月9日の終値を本投資法人の発行価格に換算し、本投資法人の投資口価格の推移との相対パフォーマンスを示しています。

投資主メモ

決算期	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いいたします)
上場市場	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（銘柄コード：3290）
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 郵便物送付先　〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話照会先　0120-288-324 インターネットホームページURL　https://www.mizuho-tb.co.jp/daikou/index.html

住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、「投資主名簿等管理人」へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。（ご郵送先等につきましては、上記「投資主メモ」をご参照下さい。）
また、今後の分配金に関して、銀行等預金口座への振込みのご指定などのお手続きをご希望の方は、お取引先の証券会社にてお手続き下さい。
※分配金は本投資法人の規約の定めにより、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお受取りの権利が消滅しますので、お早めにお受取り下さい。

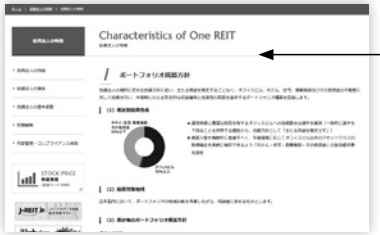
IR活動状況（予定を含む）

2026年10月21日（水）	2026年8月期（第26期）決算発表
2026年11月19日（木）	2026年8月期（第26期）分配金支払開始日

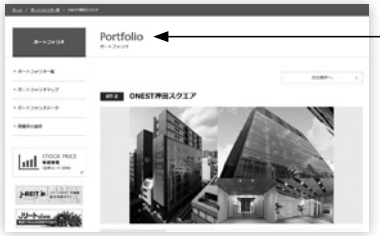
Oneリート投資法人ホームページのご案内

https://one-reit.com/

本投資法人の特徴や現況まで詳しく紹介したホームページになっておりますので、是非一度ご覧下さい。



本投資法人の理念や基本姿勢をご覧いただけます。



本投資法人のポートフォリオをご覧いただけます。



